



MINISTÉRIO DAS CIDADES

GABINETE DO MINISTRO

Texto Consolidado

INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 42, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2018

Regulamenta o Programa Carta de Crédito Individual.

O **MINISTRO DE ESTADO DAS CIDADES**, no uso das atribuições que lhe conferem o art. 6º da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, o art. 66 do Regulamento Consolidado do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, aprovado pelo Decreto nº 99.684, de 8 de novembro de 1990, com a redação dada pelo Decreto nº 1.522, de 13 de junho de 1995, e o art. 25 da Lei nº 13.502, de 1º de novembro de 2017, e

Considerando a Resolução nº 291, de 30 de junho de 1998, do Conselho Curador do FGTS, que aprova o Programa Carta de Crédito Individual; Considerando a Resolução nº 688, de 15 de maio de 2012, com a redação dada pela Resolução nº 735, de 11 de dezembro de 2013, ambas do Conselho Curador do FGTS, que dispõe sobre condições para contratação de operações de financiamento no âmbito de programas habitacionais; e

Considerando a Resolução nº 702, de 4 de outubro de 2012, com a redação dada pela Resolução nº 790, de 27 de outubro de 2015, pela Resolução nº 792, de 8 de dezembro de 2015 e pela Resolução nº 904, de 13 de novembro de 2018, todas do Conselho Curador do FGTS, que estabelece diretrizes para elaboração das propostas orçamentárias e aplicação dos recursos do FGTS, resolve:

Art. 1º Fica aprovada, na forma dos Anexos, a regulamentação do Programa Carta de Crédito Individual.

Art. 2º Esta Instrução Normativa entra em vigor em 1º de janeiro de 2019, revogando a Instrução Normativa nº 22, de 14 de dezembro de 2015, do Ministério das Cidades, publicada no Diário Oficial da União, em 15 de dezembro de 2015, Seção 1, páginas 84 a 88.

ALEXANDRE BALDY

ANEXO I

PROGRAMA CARTA DE CRÉDITO INDIVIDUAL

1 OBJETIVO, PARTICIPANTES E ATRIBUIÇÕES

Possibilitar o acesso à moradia, em áreas urbanas ou rurais, por intermédio da concessão de financiamentos a pessoas físicas, integrantes da população-alvo do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS.

1.1 Participarão do Programa Carta de Crédito Individual, além do Gestor da Aplicação, do Agente Operador e dos Agentes Financeiros, pessoas físicas, na qualidade de mutuários, cuja renda familiar mensal bruta esteja limitada a R\$ 7.000,00 (sete mil reais).

1.1.1 A renda familiar mensal bruta será apurada levando em consideração a unidade nuclear composta por um ou mais indivíduos que contribuam para o seu rendimento ou têm suas despesas por ela atendidas e abrange todas as espécies reconhecidas pelo ordenamento jurídico brasileiro, incluindo-se nestas a família unipessoal.

2 MODALIDADES

O Programa Carta de Crédito Individual será operado por intermédio das modalidades a seguir definidas.

2.1 **AQUISIÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL:** modalidade que objetiva a aquisição de unidade habitacional nova ou usada dotada de padrões mínimos de salubridade, segurança e habitabilidade, definidos pelas posturas municipais.

2.1.1 Unidade Habitacional Nova: imóvel que, à data da contratação do financiamento, encontre-se numa das seguintes situações:

a) conte com até 180 (cento e oitenta) dias da expedição do "habite-se" ou documento equivalente expedido por órgão municipal competente; ou

b) conte com mais de 180 (cento e oitenta) dias da expedição do "habite-se" ou documento equivalente expedido por órgão municipal competente e ainda não tenha sido habitado ou alienado.

2.1.2 Unidade Habitacional Usada: imóvel com "habite-se" ou documento equivalente expedido por órgão municipal competente e não enquadrado nas situações descritas no subitem 2.1.1 deste Anexo.

2.2 **CONSTRUÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL:** modalidade que objetiva a execução de obras e serviços que resultem na produção de unidade habitacional dotada de padrões mínimos de habitabilidade, salubridade e segurança, definidos pelas posturas municipais.

2.3 **CONCLUSÃO DE UNIDADE HABITACIONAL:** modalidade que objetiva a execução de obras e serviços que possibilitem a conclusão de unidade habitacional dentro dos padrões mínimos de habitabilidade, salubridade e segurança, definidos pelas posturas municipais.

2.4 **AMPLIAÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL:** modalidade que objetiva a execução de obras e serviços que resultem em aumento da área construída da unidade habitacional, com vistas a sanar o problema de adensamento excessivo, adequando a quantidade de cômodos passíveis de serem utilizados como dormitório na residência ao número de moradores, considerando o limite de 3 (três) pessoas por cômodo.

2.5 REFORMA OU MELHORIA DE UNIDADE HABITACIONAL: modalidade que objetiva a execução de obras e serviços que permitam sanar problemas de habitabilidade, salubridade ou segurança.

2.6 AQUISIÇÃO DE LOTE URBANIZADO: modalidade que objetiva a aquisição de parcela legalmente definida e regularizada de uma área, em conformidade com as diretrizes de planejamento urbano municipal ou regional, que disponha de acesso por via pública e soluções de abastecimento de água, de energia elétrica, iluminação pública, e esgotamento sanitário e pluvial.

2.7 AQUISIÇÃO DE MATERIAL DE CONSTRUÇÃO: modalidade que objetiva o financiamento de material de construção, podendo ser acrescido, exclusivamente, de custos relativos à contratação de mão de obra especializada e assistência técnica, visando à construção, conclusão, ampliação, reforma ou melhoria de unidade habitacional.

3 ORIGEM, ALOCAÇÃO E REMANEJAMENTO DE RECURSOS

O Programa Carta de Crédito Individual utilizará recursos do Plano de Contratações e Metas Físicas do Orçamento Operacional do FGTS em vigor, referente à área de Habitação Popular, distribuídos, em ato normativo específico do Gestor da Aplicação, entre as 27 (vinte e sete) Unidades da Federação, com base nos critérios definidos no art. 14 da Resolução nº 702, de 4 de outubro de 2012, do Conselho Curador do FGTS.

3.1 O Agente Operador alocará, aos Agentes Financeiros, os recursos destinados, a cada exercício, ao Programa Carta de Crédito Individual, por intermédio de contrato de empréstimo, no qual constará cláusula prevendo a contratação dos financiamentos com os mutuários até o dia 31 de dezembro de cada exercício orçamentário.

3.2 Os eventuais remanejamentos de recursos, entre as 27 (vinte e sete) Unidades da Federação, serão efetuados a partir de solicitações fundamentadas, encaminhadas, pelo Agente Operador, até o dia 30 de novembro do exercício orçamentário em curso.

4 PROCESSO DE ENQUADRAMENTO DE PROPOSTAS DE OPERAÇÃO DE CRÉDITO

O processo de enquadramento das propostas de operação de crédito, apresentadas no âmbito do Programa Carta de Crédito Individual, observará os aspectos a seguir relacionados, sem prejuízo das demais normas que regem as operações do FGTS:

a) atendimento ao objetivo do programa e observância das condições operacionais e disposições gerais definidas, respectivamente, nos itens 6 e 10 deste Anexo;

b) verificação da existência de compatibilidade entre o valor do financiamento solicitado e a capacidade de pagamento do proponente ao crédito;

c) observados o regime de construção empregado e modalidade operacional, idoneidade cadastral do(s) responsável(is) pela execução das obras, pessoas físicas ou jurídicas, vedada a contratação de operações de crédito, de empréstimo ou financiamento, nos casos em que seja verificada, situação irregular perante o FGTS ou com restrição no Cadastro Informativo dos Créditos não Quitados do Setor Público Federal - CADIN; e

d) atendimento ao disposto na Resolução nº 4.676, de 31 de julho de 2018, do Conselho Monetário Nacional.

4.1 As propostas não enquadradas serão imediatamente devolvidas a seus proponentes, acompanhadas de justificativa do não enquadramento.

4.2 As propostas consideradas enquadradas passam, em seguida, aos processos de hierarquização e seleção e contratação.

5 PROCESSOS DE HIERARQUIZAÇÃO, SELEÇÃO E CONTRATAÇÃO

Os processos de hierarquização e seleção de propostas de operação de crédito consistem em ordenar, a partir do atendimento aos critérios definidos neste item, e eleger, até o limite de recursos orçamentários alocados ao programa, as propostas consideradas prioritárias.

5.1 Serão consideradas prioritárias as propostas que preencham a maioria dos seguintes critérios:

a) sejam destinadas a pessoas físicas, na qualidade de mutuários, cuja renda familiar mensal bruta esteja limitada a 4.000,00 (quatro mil reais);

b) sejam formuladas por titular de conta vinculada do FGTS;

c) sejam destinadas à construção ou aquisição de unidades habitacionais novas; ou

d) apresentem maior participação de recursos próprios do proponente ao crédito, em relação ao valor de venda ou investimento.

5.1.1 Os critérios ora definidos são equivalentes entre si e, para efeito de desempate, serão considerados na ordem em que se encontram dispostas no subitem 5.1, deste Anexo, seguidos ainda da ordem cronológica de recebimento das propostas pelo Agente Financeiro.

5.1.2 Fica dispensada a execução do processo de hierarquização e seleção, nos casos em que o volume de recursos referentes às propostas enquadradas seja igual ou inferior ao volume de recursos orçamentários alocados ao programa.

5.2 As propostas enquadradas, hierarquizadas e selecionadas passam à fase de contratação.

5.3. De acordo com a Resolução nº 688, de 15 de maio de 2012, do Conselho Curador do FGTS, as operações de financiamento no âmbito do Programa Carta de Crédito Individual deverão observar, no mínimo, as seguintes condições, aplicáveis, conforme o caso, na fase que antecede a contratação e após a execução das obras e serviços:

b) apresentação de certidão de registro da incorporação para condomínios ou do loteamento, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

c) apresentação de memorial descritivo contendo, no mínimo, as premissas básicas adotadas para elaboração e execução do projeto e o detalhamento de materiais empregados na obra, inclusive seus fornecedores, observado o disposto na alínea "j", assinado pelo responsável técnico do projeto;

d) anotação de responsabilidade técnica de execução das obras e dos projetos de arquitetura e complementares e de infraestrutura para loteamentos;

e) comprovação de regularidade junto à Previdência Social, observada a regulamentação do órgão competente;

f) comprovação de regularidade junto ao FGTS, mediante apresentação do Certificado de Regularidade do FGTS (CRF) da matrícula no Cadastro Específico do INSS (CEI) do empreendimento ou do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) da entidade responsável pela produção do imóvel, observado o regime de construção empregado;

g) existência de vias de acesso, soluções de abastecimento de água e esgotamento sanitário, rede de energia elétrica e iluminação pública, observadas as especificidades locais;

h) "habite-se", no caso de projetos habitacionais, ou auto de conclusão para projetos de lotes urbanizados, ou documento equivalente expedido pelo órgão municipal competente;

i) averbação da construção ou do auto de conclusão, conforme a modalidade operacional, no Cartório do Registro Geral de Imóveis competente;

j) utilização de materiais cujas especificações técnicas cumpram as normas fixadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e, conforme regulamentação:

j.1) sejam qualificados pelo Sistema de Qualificação de Materiais, Componentes e Sistemas Construtivos - SiMaC, no âmbito do Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat - PBQP-H da Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades; ou

j.2) sejam certificados por Organismo de Certificação de Produto - OCP, acreditado pelo Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade

e Tecnologia - INMETRO, no âmbito do Sistema Brasileiro de Avaliação de Conformidade - SBAC; e

k) A utilização de projetos de engenharia e arquitetura, considerando a estruturação de mercado para tal finalidade, será exigida 12 (doze) meses após a publicação das normas a serem fixadas pelo Comitê Brasileiro da Construção Civil da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT):

k.1) os projetos de engenharia e arquitetura sejam elaborados por empresas certificadas pelo Sistema de Avaliação da Conformidade de Empresas de Serviços e Obras da Construção Civil (SiAC), e os subsistemas e sistemas construtivos inovadores sejam cancelados pelo Sistema Nacional de Avaliação Técnica de Produtos Inovadores (SINAT), ambos no âmbito do PBQP-H, da Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades; ou

k.2) sejam certificados por organismo acreditado pelo Inmetro, no âmbito do SBAC.

5.3.1 As relações dos materiais, qualificados ou certificados, que atendem ao disposto na alínea "j" do subitem 5.3, deste Anexo, encontram-se disponíveis, respectivamente, nos seguintes sítios eletrônicos: www.cidades.gov.br/pbqp-h e www.inmetro.gov.br

5.3.2 Nas operações de crédito destinadas à aquisição de unidade habitacional nova aplicam-se, exclusivamente, o disposto nas alíneas "c", "e", "f", "g", "i" e "k" do subitem 5.4 deste Anexo.

5.3.3 Nas operações de crédito destinadas à aquisição de unidade habitacional usada ou à aquisição de lote urbanizado aplicam-se, exclusivamente, o disposto nas alíneas "g" e "i" do subitem 5.3 deste Anexo.

5.3.4 Nas operações de crédito destinadas à aquisição de material de construção aplica-se, exclusivamente, o disposto no inciso "j" do subitem 5.4 deste Anexo.

6 CONDIÇÕES OPERACIONAIS

As propostas de financiamento, apresentadas no âmbito do Programa Carta de Crédito Individual observarão as condições operacionais estabelecidas neste item, além daquelas que vierem a ser definidas pelo Agente Operador no âmbito de sua respectiva competência legal.

6.1 DEFINIÇÕES BÁSICAS

O Programa Carta de Crédito Individual adotará as seguintes definições básicas:

a) Empréstimo: operação de crédito entre o Agente Operador e o Agente Financeiro;

b) Financiamento: operação de crédito entre o Agente Financeiro e o Mutuário, com recursos originários da operação de empréstimo;

c) Valor de avaliação: equivalente ao valor de mercado do bem objeto do financiamento, definido com base em processo de avaliação efetuado pelos agentes financeiros;

d) Agentes Financeiros: instituições financeiras ou não financeiras, públicas ou privadas, definidas pelo art. 8º da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, e previamente habilitadas pelo Agente Operador, responsáveis pela correta aplicação e retorno dos empréstimos concedidos com recursos do FGTS; e

e) Mutuários: pessoas físicas participantes do financiamento cuja renda familiar mensal bruta observe o limite e a forma de apuração definidos pelos subitens 1.1 e 1.1.1 deste Anexo.

6.2 LIMITES OPERACIONAIS

As propostas de operação de crédito apresentadas no âmbito do Programa Carta de Crédito Individual observarão, alternativamente, os limites de valor de venda ou investimento para enquadramento de imóveis, definidos nas alíneas "a" e "b":

a) Limites de enquadramento:

RECORTE TERRITORIAL	LIMITES DE VALOR DE VENDA OU INVESTIMENTO DO IMÓVEL (R\$ 1,00)			
	DF, RJ E SP	SUL, ES E MG	CENTRO-OESTE, EXCETO DF	NORTE E NORDESTE
Capitais estaduais classificadas pelo IBGE como metrópoles	240.000	215.000	190.000	190.000
- Demais capitais estaduais e municípios com população maior ou igual a 250 (duzentos e cinquenta) mil habitantes classificados pelo IBGE como capital regional. - Municípios com população maior ou igual a 100 (cem) mil habitantes integrantes das Regiões Metropolitanas das capitais estaduais, de Campinas/SP, da Baixada Santista e das Regiões Integradas de Desenvolvimento - RIDE de capital.	230.000	190.000	180.000	180.000
- Municípios com população igual ou maior que 100 (cem) mil habitantes. - Municípios com população menor que 100 (cem) mil habitantes integrantes das Regiões Metropolitanas das capitais estaduais, de Campinas/SP, da Baixada Santista e das RIDE de capital. - Municípios com população menor que 250 (duzentos e cinquenta) mil habitantes classificados pelo IBGE como capital regional.	180.000	170.000	165.000	160.000
Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes e menor que 100 mil habitantes.	145.000	140.000	135.000	130.000
Municípios com população entre 20 e 50 mil habitantes.				
Demais municípios.				

b) Limites de enquadramento:

RECORTE TERRITORIAL	LIMITES DE VALOR DE VENDA OU INVESTIMENTO DO IMÓVEL (R\$ 1,00)			
	DF, RJ E SP	SUL, ES E MG	CENTRO-OESTE, EXCETO DF	NORTE E NORDESTE
Capitais estaduais classificadas pelo IBGE como metrópoles	144.000	133.000	128.000	128.000
- Demais capitais estaduais e municípios com população maior ou igual a 250 (duzentos e cinquenta) mil habitantes classificados pelo IBGE como capital regional. - Municípios com população maior ou igual a 100 (cem) mil habitantes integrantes das Regiões Metropolitanas das capitais estaduais, de Campinas/SP, da Baixada Santista e das Regiões Integradas de Desenvolvimento - RIDE de capital.	133.000	128.000	122.000	122.000

- Municípios com população igual ou maior que 100 (cem) mil habitantes. - Municípios com população menor que 100 (cem) mil habitantes integrantes das Regiões Metropolitanas das capitais estaduais, de Campinas/SP, da Baixada Santista e das RIDE de capital. - Municípios com população menor que 250 (duzentos e cinquenta) mil habitantes classificados pelo IBGE como capital regional.	122.000	117.000	112.000	106.000
Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes e menor que 100 mil habitantes.	106.000	101.000	96.000	90.000
Municípios com população entre 20 e 50 mil habitantes.	85.000	80.000	80.000	74.000
Demais municípios.	74.000	74.000	74.000	74.000

6.2.1 Os limites de enquadramento serão aplicados a todas as modalidades operacionais do programa, excetuados os casos de propostas de operação de crédito enquadradas na modalidade destinada à aquisição de lote urbanizado, onde será aplicado, para fins de enquadramento, até 30% dos valores fixados no subitem 6.2 deste Anexo.

6.2.2 A verificação do número de habitantes, bem como a classificação em região metropolitana, região integrada do entorno e capital regional, dos municípios deverá ser feita com base nos dados mais recentes, disponíveis no sítio eletrônico da Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.

6.2.3 O valor limite de investimento, nos casos de conclusão, ampliação, reforma ou melhoria, englobará o valor do imóvel no estado atual acrescido do valor das benfeitorias a serem financiadas.

6.2.4 Nos casos de propostas de operação de crédito enquadradas na modalidade operacional destinada à aquisição de material de construção, o valor de investimento refere-se ao valor-limite nos casos de construção ou da unidade habitacional no estado original, acrescido das benfeitorias a serem realizadas, nos casos de conclusão, ampliação, reforma ou melhoria.

6.2.5 Em áreas rurais, o valor de venda ou investimento será atribuído sem considerar o valor da gleba onde esteja situado o imóvel.

6.2.6 Respeitados os limites de renda familiar mensal bruta e de valor de venda ou investimento, e observado ainda o percentual de participação mínima do tomador no valor de venda ou investimento, o valor de financiamento será estabelecido em função de análise de capacidade de pagamento do proponente ao crédito, efetuada pelos Agentes Financeiros.

6.3 COMPOSIÇÃO DE INVESTIMENTO

O valor de investimento corresponde à soma de todos os custos diretos e indiretos necessários à execução das obras e serviços propostos e, de acordo com a modalidade operacional, será composto, total ou parcialmente, pelos itens a seguir demonstrados.

6.3.1 Custos Diretos:

a) Terreno: valor correspondente ao custo de aquisição ou avaliação do terreno, o menor, acrescido, no caso de sua aquisição através da operação de crédito proposta, das despesas de legalização;

b) Projetos: valor correspondente ao custo de elaboração dos projetos necessários, limitado a 1,5% (um e meio por cento) do valor correspondente ao somatório dos itens componentes do investimento, excetuados aqueles referentes aos custos indiretos;

c) Construção Habitacional: valor correspondente ao custo das obras de construção, conclusão, ampliação ou melhoria das unidades habitacionais, aí incluídos os custos correspondentes às ligações definitivas das redes de água, esgoto e energia elétrica, bem como aqueles referentes à aquisição de materiais de construção e contratação de profissionais necessários à execução de obras; e

d) Materiais de Construção: valor correspondente ao custo de aquisição de materiais de construção, contratação de mão de obra especializada e assistência técnica.

6.3.2 Custos Indiretos:

a) Despesas de Legalização das Unidades: valor correspondente às despesas imprescindíveis à regularização e constituição do financiamento;

b) Remuneração dos Agentes Financeiros: valor correspondente à remuneração dos Agentes Financeiros, na forma disposta no subitem 6.6 deste Anexo;

c) Seguro: valor correspondente aos prêmios de seguro, na forma disposta no subitem 6.10 deste Anexo; e

d) Encargos na Carência: valor correspondente à atualização das parcelas de financiamento liberadas, acrescido do valor dos juros devidos no período de carência.

6.4 CONTRAPARTIDA

O valor de contrapartida mínima, a ser aportado pelo mutuário, ou em seu nome por terceiros, é fixado em 20% (vinte por cento) do valor de venda ou de investimento.

6.4.1 No uso da prerrogativa prevista no art. 22, § 2º, da Resolução nº 702, de 2012, os proponentes ao crédito poderão considerar os custos indiretos definidos no subitem 6.3.2 deste Anexo.

6.4.2 O percentual de contrapartida, de que trata o subitem 6.4 deste Anexo, poderá ser reduzido para até 10% (dez por cento), nos casos de financiamentos contratados com a utilização do Sistema de Amortizações Constantes - SAC.

6.5 TAXA DE JUROS DO FINANCIAMENTO

O Programa Carta de Crédito Individual será operado com as seguintes taxas de juros:

a) 5% (cinco por cento) ao ano, nos financiamentos concedidos a proponentes, cuja renda familiar mensal bruta esteja limitada a R\$ 4.000,00 (quatro mil reais).

b) 6% (seis por cento) ao ano, nos financiamentos concedidos a proponentes cuja renda familiar mensal bruta seja superior a R\$ 4.000,00 (quatro mil reais).

6.5.1 Nos casos de financiamentos destinados a titulares de conta vinculada, com no mínimo 3 (três) anos de trabalho sob o regime do FGTS, as taxas nominais de juros de que trata o subitem 6.5, deste Anexo, serão reduzidas em 0,5% (cinco décimos por cento) ao ano.

6.5.2 Será acrescido às taxas de juros definidas no subitem 6.5, deste Anexo, diferencial de juros, em favor dos Agentes Financeiros, de até 2,16% (dois inteiros dezesseis décimos por cento) ao ano.

6.6 REMUNERAÇÃO DOS AGENTES FINANCEIROS

Em acréscimo ao diferencial de juros, de que trata o subitem 6.5.2, deste Anexo, é facultado aos Agentes Financeiros promoverem a cobrança dos seguintes valores, exclusivamente:

a) valor máximo de R\$ 25,00 (vinte e cinco reais), referente à taxa de administração; e

b) valor máximo correspondente a 1,5% (um e meio por cento) do valor do financiamento, referente à taxa de acompanhamento da operação;

c) valor equivalente a 0,2695% (dois mil, seiscentos e noventa e cinco milionésimos por cento) ao mês do saldo devedor da operação, atualizado pelo mesmo índice de atualização do saldo devedor da operação, a título de Taxa de Risco de Crédito, aplicável, exclusivamente, nos

financiamentos enquadrados na modalidade operacional de que trata o subitem 2.7 deste Anexo.

6.6.1 Na adoção da Taxa de Risco de Crédito, de que trata a alínea "c" do subitem 6.6, deste Anexo, é vedada, aos Agentes Financeiros, a cobrança dos prêmios relativos ao Seguro de Crédito bem assim do Seguro de Danos Físicos do Imóvel - DFI.

6.6.2 É expressamente vedada a cobrança de outras taxas e tarifas, a qualquer título, ausentes de previsão concedida pelo Conselho Curador do FGTS, nos termos do art. 5º, inciso VIII, da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990.

6.7 SISTEMAS E PRAZO MÁXIMO DE AMORTIZAÇÃO

As operações de crédito contratadas no âmbito do Programa Carta de Crédito Individual adotarão sistema de amortização livremente pactuado entre o Agente Operador e os Agentes Financeiros e entre estes últimos e seus respectivos mutuários, sendo obrigatório o oferecimento, ao mutuário, do Sistema de Amortização Constante - SAC.

6.7.1 O valor presente do fluxo futuro das prestações, compostas de amortização do principal e juros, deve ser calculado com a utilização da taxa de juros pactuada no contrato, não podendo resultar em valor diferente ao do empréstimo ou do financiamento concedido, não sendo considerados os efeitos da atualização monetária do saldo devedor.

6.7.2 Além do SAC, deverá ser oferecido ao mutuário outro sistema de amortização que atenda ao disposto no subitem 6.7.1 deste Anexo, entre eles o Sistema de Amortização Crescente - SACRE e o Sistema Francês de Amortização (Tabela Price).

6.7.3 As operações de crédito contratadas no âmbito do Programa Carta de Crédito Individual observarão o prazo máximo de amortização de 30 (trinta) anos.

6.8 ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR

As operações de crédito contratadas no âmbito do Programa Carta de Crédito Individual deverão prever atualização mensal pelo mesmo índice utilizado para correção dos saldos das contas vinculadas do FGTS.

6.9 GARANTIAS

A critério do Agente Operador, o Programa Carta de Crédito Individual admite as garantias previstas no inciso I do art. 9º da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, com a redação dada pela Lei nº 9.467, de 10 de julho de 1997, e nas Resoluções nº 381, de 12 de março de 2002, e nº 435, de 16 de dezembro de 2003, ambas do Conselho Curador do FGTS.

6.10 SEGURO

Os financiamentos contratados no âmbito do Programa Carta de Crédito Individual contarão com cobertura securitária que contemple, no mínimo, os riscos de morte e invalidez permanente do mutuário e danos físicos ao imóvel, este último excetuado nos casos de financiamento que se enquadrem na modalidade destinada à aquisição de material de construção e nos casos previstos no subitem 6.6.1 deste Anexo.

6.10.1 Nas operações contratadas no meio rural, fica dispensada a contratação do seguro de morte e invalidez permanente do mutuário, nos casos em que estes riscos contem com outra garantia.

6.10.2 Para cumprimento do disposto no subitem 6.10, deste Anexo, os Agentes Financeiros, respeitada a livre escolha do mutuário, observarão o disposto no art. 79 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, com a redação dada pelo art. 1º da Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011.

6.11 DESEMBOLSO DO VALOR FINANCIADO

Os desembolsos de recursos no âmbito do Programa Carta de Crédito Individual observarão cronograma físico-financeiro, integrante do contrato de financiamento, admitidas antecipações na forma que vier a ser regulamentada pelo Agente Operador.

6.11.1 Verificada, na fase de desembolso, situação de irregularidade do(s) responsável(is) pela execução das obras, pessoas físicas ou jurídicas, perante o FGTS, o Agente Operador adotará as medidas a seguir especificadas, prioritariamente na ordem em que se encontram dispostas neste subitem:

- a) desembolso da parcela corrente, condicionando a próxima liberação à regularização das pendências;
- b) desembolso de parcela mediante compensação com débitos relativos a retorno ou a recolhimentos de contribuições ao FGTS;
- c) desembolso bloqueado com prazo para regularização da pendência; ou
- d) outras, que conjuguem, no menor espaço de tempo, o andamento das obras com a regularização das pendências.

6.12 PRAZO DE CARÊNCIA

O prazo de carência será equivalente ao prazo previsto para execução das obras e serviços, limitado a 24 (vinte e quatro) meses, sendo permitida sua prorrogação por até metade do prazo originalmente pactuado.

6.12.1 As solicitações de prorrogação de carência serão submetidas, pelos Agentes Financeiros, ao Agente Operador.

6.12.2 Serão passíveis de autorização as solicitações de prorrogação de carência justificadas, exclusivamente, por problemas de natureza técnico-operacional que impeçam a execução das obras dentro do prazo originalmente pactuado.

6.12.3 O prazo de carência é aplicável somente nos casos de financiamentos enquadrados nas modalidades previstas nos subitens 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 e 2.6, deste Anexo.

7 DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO DE PROJETOS

Os projetos no âmbito do programa Carta de Crédito Individual serão elaborados observando-se as seguintes diretrizes:

a) elaboração de projetos que contemplem, na forma da legislação em vigor, os cidadãos idosos; os portadores de deficiência física; e as mulheres chefes-de-família;

b) compatibilidade com Plano Diretor Municipal ou equivalente, ou com Plano de Ação Estadual ou Regional, quando existentes;

c) funcionalidade plena das obras e serviços propostos que deverão reverter-se, ao seu final, em benefícios imediatos à população;

d) atendimento às normas de preservação ambiental;

e) adoção preferencial dos sistemas de mutirão ou autoconstrução, quando cabíveis, bem como soluções técnicas que objetivem ganhos de eficiência e redução dos custos do empreendimento;

f) nos projetos que envolvam a construção de unidades habitacionais deverão ser observados os seguintes aspectos:

f.1) atendimento às posturas municipais, sobretudo quanto aos aspectos que envolvam segurança, salubridade e qualidade da edificação;

f.2) previsão, quando possível, de ampliação da unidade habitacional e método construtivo que permita a execução desta ampliação com facilidade;

f.3) compatibilidade do projeto arquitetônico com as características regionais, locais, climáticas e culturais da área; e

g) nos casos de empreitada global, participação de empresas que detenham Certificado de Conformidade, conferido pelo Sistema de Avaliação da Conformidade de Serviços e Obras - SiAC, integrante do Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat - PBQP-H, da Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades.

8 DESCONTOS NOS FINANCIAMENTOS

Os descontos serão concedidos e desembolsados pelos Agentes Financeiros exclusivamente no ato da celebração dos contratos de financiamento e destinam-se à redução no valor das prestações ou ao pagamento de parte da aquisição ou construção do imóvel.

8.1 Serão beneficiárias de descontos os proponentes a financiamento cuja renda familiar mensal bruta esteja limitada a R\$ 4.000,00

(quatro mil reais).

8.2. O desconto para fins de redução no valor das prestações é representado pela cobertura da remuneração dos Agentes Financeiros, equivalente ao somatório dos valores a seguir discriminados:

- a) diferencial de juros, de que trata o subitem 6.5.2, deste Anexo, calculado com base no fluxo teórico do financiamento pelo prazo da operação, pago à vista; e
- b) taxa de administração, de que trata a alínea "a" do subitem 6.6, deste Anexo, paga à vista, descontada à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC.

8.2.1 O desconto para fins de redução no valor das prestações será limitado a 75% (setenta e cinco por cento) do valor do saldo devedor inicial da operação de financiamento ou pelos seguintes valores por contrato de financiamento, o que for menor:

- a) R\$ 21.000,00 (vinte e um mil reais), nos casos de operações de financiamento celebradas com pessoas físicas cuja renda familiar mensal bruta não ultrapasse R\$ 2.600,00;
- b) R\$ 19.000,00 (dezenove mil reais), nos casos de operações de financiamento celebradas com pessoas físicas cuja renda familiar mensal bruta seja superior a R\$ 2.600,00 (dois mil e seiscentos reais) e limitada a R\$ 3.000,00 (três mil reais); ou
- c) R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), nos casos de operações de financiamento celebradas com pessoas físicas cuja renda familiar mensal bruta seja superior a R\$ 3.000,00 (três mil reais) e limitada a R\$ 4.000,00 (quatro mil reais).

8.2.2 O diferencial de juros, de que trata o subitem 6.5.2 deste Anexo, será coberto pelo FGTS nas seguintes condições:

- a) integralmente, nos casos de financiamentos concedidos a pessoas físicas com renda familiar mensal bruta limitada a R\$ 2.600,00 (dois mil e seiscentos reais), destinados à produção ou aquisição de habitações de interesse social cujo valor de venda ou investimento não ultrapasse os limites definidos pela alínea "b" do subitem 6.2 deste Anexo;
- b) limitado a 1,66% (um inteiro e sessenta e seis décimos por cento) ao ano, nos casos de financiamentos concedidos a pessoas físicas com renda familiar mensal bruta limitada a R\$ 2.600,00 (dois mil e seiscentos reais), destinados à produção ou aquisição de habitações de interesse social cujo valor de venda ou investimento não ultrapasse os limites definidos pela alínea "a" do subitem 6.2 deste Anexo;
- c) limitado a R\$ 1,16% (um inteiro e dezesseis décimos por cento) ao ano, nos casos de financiamentos concedidos a pessoas físicas com renda familiar mensal bruta situada no intervalo de R\$ 2.600,01 (dois mil, seiscentos reais e um centavo) a R\$ 3.000,00 (três mil reais); ou
- d) limitado a 0,16% (dezesseis décimos por cento) ao ano, nos casos de financiamentos concedidos a pessoas físicas com renda familiar mensal bruta situada no intervalo de R\$ 3.000,01 (três mil reais e um centavo) e R\$ 4.000,00 (quatro mil reais).

8.3 O desconto para fins de pagamento de parte da aquisição ou construção do imóvel será calculado e concedido observadas as condições definidas nos Anexos II e III desta Instrução Normativa.

8.4 Nos casos de transferência ou liquidação antecipada da dívida, amortização extraordinária ou redução de prazo de amortização, ou vencimento antecipado da dívida, os valores de desconto, de que trata o subitem 8.2 e 8.3 deste Anexo serão restituídos ao FGTS, valorizados a partir da data do evento, na forma regulamentada pelo Agente Operador.

8.4.1 Serão considerados para fins de restituição ao FGTS, pelos mutuários, nos primeiros cinco anos de financiamento, os casos de vencimentos antecipado da dívida comprovados de transferência ou cessão a terceiros, no todo ou em parte, dos direitos e obrigações decorrentes do contrato, sem autorização do agente financeiro; de declaração ou informação falsa prestada pelo devedor; de descumprimento das obrigações estipuladas em lei ou no contrato, devendo esses casos serem atestados por órgão competente.

8.4.2 Os valores do desconto nos casos de vencimento antecipado serão considerados dívida de que trata o inciso I do § 3º do artigo 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e será exigida do mutuário a restituição ao FGTS do valor que sobejar ao saldo devedor da dívida, assegurado o desconto equilíbrio ao agente financeiro até a comprovação do descumprimento, após a alienação do imóvel pelo fiduciário.

9. ACOMPANHAMENTO E AVALIAÇÃO DO PROGRAMA

O Agente Operador encaminhará ao Gestor da Aplicação dados e informações que permitam acompanhar a execução orçamentária e avaliar o programa.

9.1 O Agente Operador disponibilizará ainda ao Gestor da Aplicação, mantendo devidamente atualizado, o sítio eletrônico <https://webp.caixa.gov.br/sicnl/>, para fins de acompanhamento e avaliação do programa, sem prejuízo de outros dados e informações que venham ser a qualquer tempo solicitados.

10. DISPOSIÇÕES GERAIS

O Programa Carta de Crédito Individual observará as disposições estabelecidas neste item.

10.1 Somente serão concedidos financiamentos a pretendentes que:

- a) não detenham, em qualquer parte do país, outro financiamento ativo nas condições do Sistema Financeiro da Habitação - SFH; e
- b) não sejam proprietários, promitentes compradores, arrendatários ou titulares de direito de aquisição de imóvel residencial no local de residência ou em outro que pretenda fixar.

10.2 Excetuem-se dos pré-requisitos estabelecidos no subitem 10.1, deste Anexo, os contratos de financiamento destinados à:

- a) aquisição de material de construção, para fins de conclusão, ampliação, reforma ou melhoria, que venha a beneficiar, exclusivamente, e uma única vez, o imóvel originalmente financiado que seja a atual residência e único imóvel do proponente; e
- b) construção ou aquisição de material de construção, para fins de edificação de unidade habitacional destinada à residência do proponente, em lote urbanizado originalmente financiado que seja seu único imóvel.

10.3 A concessão de financiamento nas condições estabelecidas no subitem 10.2, deste Anexo, pode ocorrer mais de uma vez, desde que o valor de investimento do imóvel no estado atual acrescido do valor das benfeitorias a serem financiadas não ultrapasse os limites definidos no subitem 6.2 deste Anexo.

10.4 A unidade habitacional ou o lote urbanizado, objeto da proposta de financiamento, destinar-se-á a uso residencial pelo proponente, admitindo-se a utilização, para fins laborais, de parte da unidade ou lote, nos casos permitidos pelas posturas municipais ou por legislação rural específica, quando existente.

10.5 As propostas de financiamento, que objetivem a construção, conclusão, ampliação, reforma ou melhoria de unidade habitacional, deverão observar:

- a) a existência de documentação técnica, conforme disposto no item 5.3, analisada e aprovada pelas áreas competentes dos Agentes Financeiros;
- b) a localização do imóvel, objeto do financiamento, que deverá estar esteja situado em local próprio para uso residencial, de acordo com as posturas municipais ou legislação rural específica, quando existente; e
- c) a existência de autorização expressa do proprietário do imóvel para execução das obras e serviços objeto da proposta de financiamento, nos casos que envolvam imóveis de uso, posse ou propriedade de terceiros.

10.6 As unidades habitacionais construídas, concluídas, ampliadas, reformadas ou melhoradas no âmbito do Programa Carta de Crédito Individual, em áreas urbanas ou rurais, deverão, ao final da execução das obras e serviços propostos, dispor de condições de habitabilidade e salubridade, representadas, no mínimo, por soluções de abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica, bem

como por especificações técnicas que garantam a segurança da edificação, observadas as posturas municipais ou legislação rural específica, quando existente.

10.7 É vedada a contratação da modalidade prevista no subitem 2.6, deste Anexo, nos casos de propostas de financiamento destinadas a áreas rurais.

10.8 Fica o Agente Operador responsável pela execução dos processos de enquadramento e hierarquização e seleção de propostas, admitida sua delegação aos Agentes Financeiros por ele habilitados a participar do programa.

10.9 O acompanhamento e certificação de conclusão das obras e serviços contratados, bem como a verificação do cumprimento de todas as exigências técnicas e legais dispostas neste Anexo, observarão regulamentação a ser estabelecida pelo Agente Operador.

ANEXO II

PROGRAMA CARTA DE CRÉDITO INDIVIDUAL

DESCONTO PARA FINS DE PAGAMENTO DE PARTE DA AQUISIÇÃO OU CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL - RENDA R\$

4.000,00

1. INTRODUÇÃO

Nos casos de financiamentos a unidades habitacionais enquadradas nos limites de venda definidos pela alínea "a" do subitem 6.2, do Anexo I, desta Instrução Normativa, e adquiridas por famílias com renda mensal bruta limitada a R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), o desconto para fins de pagamento de parte da aquisição ou construção do imóvel, será calculado e concedido de acordo com os parâmetros definidos neste Anexo.

2. RECORTES TERRITORIAIS

A metodologia de cálculo e concessão do desconto considerará, exclusivamente, os recortes territoriais estabelecidos na alínea "a" do subitem 6.2, do Anexo I, desta Instrução Normativa.

3. MODALIDADES OPERACIONAIS

A metodologia de cálculo e concessão do desconto considerará 3 (três) grupos de modalidades operacionais, a seguir especificados:

a) Grupo 1: enquadram-se neste grupo os financiamentos enquadrados nas modalidades aquisição de imóvel novo ou construção, incluindo a aquisição de terreno com ônus para o beneficiário final;

b) Grupo 2: enquadram-se neste grupo os financiamentos enquadrados na modalidade construção em terreno próprio do beneficiário ou em qualquer outro caso onde o terreno não seja custo incidente para o beneficiário; e

c) Grupo 3: enquadram-se neste grupo os financiamentos contratados na modalidade aquisição de imóvel usado.

3.1 Inserem-se na modalidade operacional definida como Grupo 1 os financiamentos enquadrados na modalidade construção, que contem com terreno doado pelo poder público local.

4. VALORES DO DESCONTO

Considerados os recortes territoriais e as modalidades operacionais, de que tratam os itens 2 e 3 deste Anexo, os valores do desconto para fins de pagamento de parte da aquisição ou construção do imóvel encontram-se fixados na forma estabelecida neste item.

4.1 Ficam definidos, na forma da tabela a seguir, os valores do desconto a serem concedidos, exclusivamente, nos casos de financiamentos enquadrados na modalidade operacional definida como Grupo 1, e destinados a pessoas físicas, na qualidade de mutuários, cuja renda familiar mensal bruta esteja limitada a R\$ 1.800,00 (um mil e oitocentos reais):

RECORTE TERRITORIAL	VALORES DE DESCONTO (R\$ 1,00) A SER CONCEDIDO PARA FAMÍLIAS COM RENDA MENSAL BRUTA ATÉ R\$ 1.800,00			
	DF, RJ E SP	SUL, ES E MG	CENTRO-OESTE, EXCETO DF	NORTE E NORDESTE
Capitais estaduais classificadas pelo IBGE como metrópoles	29.000	26.365	23.200	23.200
- Demais capitais estaduais e municípios com população maior ou igual a 250 (duzentos e cinquenta) mil habitantes classificados pelo IBGE como capital regional. - Municípios com população maior ou igual a 100 (cem) mil habitantes integrantes das Regiões Metropolitanas das capitais estaduais, de Campinas/SP, da Baixada Santista e das Regiões Integradas de Desenvolvimento - RIDE de capital.	27.420	23.200	21.090	21.090
- Municípios com população igual ou maior que 100 (cem) mil habitantes. - Municípios com população menor que 100 (cem) mil habitantes integrantes das Regiões Metropolitanas das capitais estaduais, de Campinas/SP, da Baixada Santista e das RIDE de capital. - Municípios com população menor que 250 (duzentos e cinquenta) mil habitantes classificados pelo IBGE como capital regional.	20.035	18.980	17.925	16.875
Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes e menor que 100 mil habitantes.	15.815	15.290	14.765	14.765
Municípios com população entre 20 e 50 mil habitantes.	11.600	11.600	11.600	11.600
Demais municípios.				

4.1.1 Nos casos de financiamentos enquadrados na modalidade operacional definida como Grupo 1, o desconto será concedido ainda nos casos de financiamentos destinados a pessoas físicas, na qualidade de mutuários, cuja renda familiar mensal bruta esteja situada no intervalo entre R\$ 1.800,01 (um mil, oitocentos reais e um centavo) a R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), e será calculado da forma a seguir especificada:

$$D = a*(R-1800)^2 + b*(R-1800) + D_{máx}$$

$$a = -b / [2*(RD_{mín}-1800)]$$

$$b = [2 * D_{máx} * (D_{mín}/D_{máx} - 1)] / (RD_{mín}-1800)$$

Onde:

D = valor do desconto a ser concedido;

Dmáx = Valores de desconto de que trata o item 4.1;

Dmín = Valor de desconto mínimo, conforme item 4.1.1.1 deste Anexo;

R = renda familiar mensal bruta do beneficiário; e

RDmín = Renda familiar mensal bruta do beneficiário, correspondente ao valor mínimo de desconto, conforme item 4.1.1.1 deste

Anexo.

4.1.1.1 Para o cálculo acima deverão ser adotados os seguintes parâmetros:

RECORTE TERRITORIAL	PARÂMETROS PARA O CÁLCULO DO DESCONTO A SER CONCEDIDO PARA FAMÍLIAS COM RENDA MENSAL BRUTA DE R\$ 1.800,01 ATÉ R\$ 4.000,00			
	DF, RJ E SP	SUL, ES E MG	CENTRO-OESTE, EXCETO DF	NORTE E NORDESTE
Capitais estaduais classificadas pelo IBGE como metrópoles	Dmín = 2.585,00 RDmín = 3.275,00	Dmín = 2.505,00 RDmín = 3.275,00	Dmín = 2.415,00 RDmín = 3.275,00	Dmín = 2.415,00 RDmín = 3.275,00
- Demais capitais estaduais e municípios com população maior ou igual a 250 (duzentos e cinquenta) mil habitantes classificados pelo IBGE como capital regional. - Municípios com população maior ou igual a 100 (cem) mil habitantes integrantes das Regiões Metropolitanas das capitais estaduais, de Campinas/SP, da Baixada Santista e das Regiões Integradas de Desenvolvimento - RIDE de capital.	Dmín = 2.535,00 RDmín = 3.275,00	Dmín = 2.415,00 RDmín = 3.275,00	Dmín = 2.350,00 RDmín = 3.275,00	Dmín = 2.350,00 RDmín = 3.275,00
- Municípios com população igual ou maior que 100 (cem) mil habitantes. - Municípios com população menor que 100 (cem) mil habitantes integrantes das Regiões Metropolitanas das capitais estaduais, de Campinas/SP, da Baixada Santista e das RIDE de capital. - Municípios com população menor que 250 (duzentos e cinquenta) mil habitantes classificados pelo IBGE como capital regional.	Dmín = 2.320,00 RDmín = 3.275,00	Dmín = 2.290,00 RDmín = 2.790,00	Dmín = 2.255,00 RDmín = 2.790,00	Dmín = 2.225,00 RDmín = 2.790,00
Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes e menor que 100 mil habitantes.	Dmín = 2.195,00 RDmín = 2.790,00	Dmín = 2.120,00 RDmín = 2.790,00	Dmín = 2.045,00 RDmín = 2.790,00	Dmín = 2.045,00 RDmín = 2.790,00
Municípios com população entre 20 e 50 mil habitantes.	Dmín = 1.755,00 RDmín = 2.790,00	Dmín = 1.755,00 RDmín = 2.790,00	Dmín = 1.755,00 RDmín = 2.790,00	Dmín = 1.755,00 RDmín = 2.790,00
Demais municípios.				

4.1.2 Nos casos de financiamentos enquadrados na modalidade operacional definida como Grupo 2, os valores das tabelas e fórmulas constantes dos subitens 4.1, 4.1.1 e 4.1.1.1 deste Anexo serão reduzidos em 20% (vinte por cento).

4.1.3 Nos casos de financiamentos enquadradas na modalidade operacional definida como Grupo 3, o desconto será destinado, exclusivamente, a pessoas físicas, na qualidade de mutuários, cuja renda familiar mensal bruta esteja limitada a R\$ 1.800,00 (um mil e oitocentos reais) e equivalerá a 30% (trinta por cento) dos valores estabelecidos na tabela do subitem 4.1.

4.1.4 Fica facultado ao Agente Operador e aos Agentes Financeiros celebrar, até 29 de março de 2019, operações de crédito com pessoas físicas para a comercialização de imóveis cuja produção foi contratada no exercício de 2018, nas condições e limites operacionais vigentes até 31 de dezembro de 2018, incluindo o fator social e a capacidade de pagamento. ([Nova Redação dada pela Instrução Normativa nº 06, de 22 de fevereiro de 2019](#)).

4.1.5. Fica facultado ao Agente Operador e aos Agentes Financeiros celebrar, até 28 de junho de 2019, operações de crédito com pessoas físicas, nas condições e limites operacionais vigentes até 31 de dezembro de 2018, incluindo o fator social e a capacidade de pagamento, desde que o enquadramento e a análise de risco de crédito do beneficiário tenham sido concluídos até 16 de março de 2019. ([Nova Redação dada pela Instrução Normativa nº 17, de 28 de maio de 2019](#)).

4.2 ÁREAS RURAIS

Nos casos de financiamentos contratados em áreas rurais, o desconto para fins de pagamento de parte da aquisição ou construção do imóvel será destinado a famílias com rendimento mensal bruto limitado a R\$ 2.750,00 (dois mil, setecentos e cinquenta reais), e aplicado às modalidades operacionais definidas no item 3 deste Anexo, exclusivamente.

4.2.1 Às famílias com rendimento mensal bruto limitado a R\$ 1.416,67 (um mil, quatrocentos e dezesseis reais e sessenta e sete centavos) será concedido desconto no valor de R\$ 9.500,00 (nove mil e quinhentos reais) ou no valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor financiado, o menor deles.

4.2.2 Às famílias com rendimento mensal bruto situado no intervalo entre R\$ 1.416,68 (um mil, quatrocentos e dezesseis reais e sessenta e oito centavos) a R\$ 2.750,00 (dois mil, setecentos e cinquenta reais) será concedido desconto equivalente ao valor resultante da aplicação da fórmula a seguir especificada, desprezando-se as casas decimais, ou ao valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor financiado, o menor deles.

$$D = 15.343,86 - 4,125R$$

Onde:

D = valor do desconto a ser concedido; e

R = renda familiar mensal bruta do beneficiário.

5. FATOR SOCIAL

Os valores de descontos estabelecidos e calculadas na forma do item 4 deste Anexo serão reduzidos em 50% (cinquenta por cento), nos casos de proponentes que componham família unipessoal.

5.1 Caracteriza-se família unipessoal aquelas com apenas um participante no financiamento e que não possui dependente.

6. CAPACIDADE DE PAGAMENTO

Aos valores de descontos estabelecidos na forma do item 4 deste Anexo será aplicado um fator calculado com a seguinte fórmula:

$$F = VF / VFref$$

Onde:

F = fator a ser aplicado ao desconto para fins de pagamento de parte da aquisição ou construção do imóvel, não superior a 1 (um);

VF = Valor de Financiamento solicitado pelo beneficiário;

VFref = Menor valor entre o valor de aquisição do imóvel pelo beneficiário e o VFteórico.

VFteórico = Valor de Financiamento teórico calculado com base no comprometimento de 30% da renda familiar mensal bruta do beneficiário, utilizando-se as taxas de juros de que tratam esta resolução e o mesmo prazo e sistema de amortização solicitado pelo beneficiário.

6.1. Caso não seja possível o comprometimento 30% da renda familiar mensal bruta do beneficiário, em função da análise de risco de crédito junto às instituições financeiras, o VFteórico deverá refletir o máximo comprometimento de renda familiar bruta apurado pelos agentes financeiros.

6.2. O fator não será aplicado ao desconto para fins de pagamento de parte da aquisição ou construção do imóvel, caso o montante de recursos próprios aportado pelo beneficiário supere a diferença entre o valor de financiamento solicitado e o valor de financiamento teórico.

7. RESTITUIÇÃO DO DESCONTO

Nos casos de transferência ou liquidação antecipada do contrato de financiamento, será restituído, pelo mutuário, proporcionalmente, o valor do desconto de que trata o item 4 deste Anexo, calculado de acordo com a aplicação da fórmula a seguir especificada:

$$R = [(D / 60) * P] * F$$

Onde:

R = valor do desconto a ser restituído

D = valor do desconto originalmente concedido

P = número de prestações antecipadas, limitado a 60ª (sexagésima) prestação

F = TR (taxa referencial) acumulada entre a data de assinatura do contrato de financiamento e a data do evento

6.1 A restituição do desconto para fins de pagamento de parte da aquisição ou construção do imóvel será aplicada nos cinco primeiros anos de vigência do contrato de financiamento.

6.2 O descumprimento das condições estipuladas nos subitens 10.1 e 10.4 do Anexo I ensejará a liquidação antecipada do contrato de financiamento.

ANEXO III

PROGRAMA CARTA DE CRÉDITO INDIVIDUAL

DESCONTO PARA FINS DE PAGAMENTO DE PARTE DA AQUISIÇÃO OU CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL - RENDA R\$

2.600,00

1. INTRODUÇÃO

Nos casos de financiamentos a unidades habitacionais enquadradas nos limites de venda definidos pela alínea "b" do subitem 6.2, do Anexo I, desta Instrução Normativa, e adquiridas por famílias com renda mensal bruta limitada a R\$ 2.600,00 (dois mil e seiscentos reais), o desconto para fins de pagamento de parte da aquisição ou construção do imóvel será calculado e concedido de acordo com os parâmetros definidos neste Anexo.

2. RECORTES TERRITORIAIS

A metodologia de cálculo e concessão do desconto considerará, exclusivamente, os recortes territoriais estabelecidos na alínea "b" do subitem 6.2 do Anexo I, desta Instrução Normativa.

3. CRITÉRIOS DE CONCESSÃO

Serão observados os critérios de concessão a seguir especificados:

a) os descontos serão concedidos, exclusivamente, para a aquisição de imóveis integrantes de empreendimentos produzidos por pessoas jurídicas do ramo da construção civil, no âmbito do Programa de Apoio à Produção de Habitações, de que trata o Anexo II da Resolução nº 723, de 25 de setembro de 2013, do Conselho Curador do FGTS;

b) as unidades habitacionais deverão ser compostas, no mínimo, por sala, dois quartos, banheiro e cozinha;

c) limite de 500 (quinhentas) unidades habitacionais por empreendimento; e

d) no máximo 50% (cinquenta por cento) das unidades habitacionais do empreendimento, limitado a 150 unidades habitacionais, poderão ser enquadradas nos limites fixados pela alínea "b" do subitem 6.2, do Anexo I, desta Instrução Normativa.

4. VALORES DO DESCONTO

Ficam definidos, na forma da tabela a seguir, os valores do desconto aplicáveis aos imóveis cujo valor de venda ou investimento esteja enquadrado nos limites estabelecidos pela alínea "b" do subitem 6.2, do Anexo I, desta Instrução Normativa, destinados, exclusivamente, a pessoas físicas, na qualidade de mutuários, cuja renda familiar mensal bruta esteja limitada a R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais):

RECORTE TERRITORIAL	VALORES DE DESCONTO (R\$ 1,00) A SER CONCEDIDO PARA FAMÍLIAS COM RENDA MENSAL BRUTA ATÉ R\$ 1.800,00			
	DF, RJ E SP	SUL, ES E MG	CENTRO-OESTE, EXCETO DF	NORTE E NORDESTE
Capitais estaduais classificadas pelo IBGE como metrópoles	47.500	42.220	36.945	36.945
- Demais capitais estaduais e municípios com população maior ou igual a 250 (duzentos e cinquenta) mil habitantes classificados pelo IBGE como capital regional. - Municípios com população maior ou igual a 100 (cem) mil habitantes integrantes das Regiões Metropolitanas das capitais estaduais, de Campinas/SP, da Baixada Santista e das Regiões Integradas de Desenvolvimento - RIDE de capital.	42.220	36.945	31.665	31.665
- Municípios com população igual ou maior que 100 (cem) mil habitantes. - Municípios com população menor que 100 (cem) mil habitantes integrantes das Regiões Metropolitanas das capitais estaduais, de Campinas/SP, da Baixada Santista e das RIDE de capital. - Municípios com população menor que 250 (duzentos e cinquenta) mil habitantes classificados pelo IBGE como capital regional.	31.665	26.390	23.220	21.110

Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes e menor que 100 mil habitantes.	20.055	19.530	19.000	19.000
Municípios com população entre 20 e 50 mil habitantes.	12.665	12.665	12.665	12.665
Demais municípios.	11.610	11.610	11.610	11.610

4.1 O desconto será concedido nos casos de financiamentos destinados a pessoas físicas, na qualidade de mutuários, cuja renda familiar mensal bruta esteja situada no intervalo entre R\$ 1.200,01 (um mil e duzentos reais e um centavo) a R\$ 2.000,00 (dois mil reais), e será calculado de acordo com a aplicação da fórmula a seguir especificada:

$$D = D1 - (D1 - D2) \times (R - 1.200)/800$$

Onde:

D = valor do desconto;

D1 = valores fixados pela tabela do item 4 deste Anexo;

D2 = valores obtidos na forma estabelecida pelo item 4.1.1 do Anexo II desta Resolução, para a renda familiar mensal bruta de R\$ 2.000,00; e

R = renda familiar mensal bruta.

4.2 O desconto será concedido nos casos de financiamentos destinados a pessoas físicas, na qualidade de mutuários, com renda familiar mensal bruta situada no intervalo entre R\$ 2.000,01 (dois mil reais e um centavo) a R\$ 2.600,00 (dois mil e seiscentos reais), na forma estabelecida pelo item 4.1.1 do Anexo II desta Resolução.

4.3 ÁREAS RURAIS

Nos casos de financiamentos contratados em áreas rurais, o desconto para fins de pagamento de parte da aquisição ou construção do imóvel será destinado a famílias com rendimento mensal bruto limitado a R\$ 1.833,33 (um mil oitocentos e trinta e três reais e trinta e três centavos), dispensados os critérios de concessão estabelecidos no item 3 deste Anexo.

4.3.1 Às famílias com rendimento mensal bruto limitado a R\$ 1.416,67 (um mil, quatrocentos e dezesseis reais e sessenta e sete centavos) será concedido desconto no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) ou no valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor financiado, o menor deles.

4.3.2 Às famílias com rendimento mensal bruto situado no intervalo entre R\$ 1.416,68 (um mil, quatrocentos e dezesseis reais e sessenta e oito centavos) a R\$ 1.833,33 (um mil oitocentos e trinta e três reais e trinta e três centavos) será concedido desconto equivalente ao valor resultante da aplicação da fórmula a seguir especificada, desprezando-se as casas decimais, ou ao valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor financiado, o menor deles.

$$D = 33.700,92 - 13,201 * R$$

Onde:

D = valor do desconto a ser concedido; e

R = renda familiar mensal bruta do beneficiário.

4.4 Fica facultado ao Agente Operador e aos Agentes Financeiros celebrar, até 29 de março de 2019, operações de crédito com pessoas físicas para a comercialização de imóveis cuja produção foi contratada no exercício de 2018, nas condições e limites operacionais vigentes até 31 de dezembro de 2018, incluindo o fator social e a capacidade de pagamento. [\(Nova Redação dada pela Instrução Normativa nº 06, de 22 de fevereiro de 2019\).](#)

4.5. Fica facultado ao Agente Operador e aos Agentes Financeiros celebrar, até 28 de junho de 2019, operações de crédito com pessoas físicas, nas condições e limites operacionais vigentes até 31 de dezembro de 2018, incluindo o fator social e a capacidade de pagamento, desde que o enquadramento e a análise de risco de crédito do beneficiário tenham sido concluídos até 16 de março de 2019. [\(Nova Redação dada pela Instrução Normativa nº 17, de 28 de maio de 2019\).](#)

5. FATOR SOCIAL, CAPACIDADE DE PAGAMENTO E RESTITUIÇÃO DO DESCONTO

A aplicação do fator social e a restituição do desconto obedecerão, respectivamente, ao disposto nos itens 5, 6 e 7 do Anexo II desta Instrução Normativa.